



# RELATÓRIO DE INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA

Dezembro - 2018 | Ano 1 - Edição 4

## SALVADOR





Somos referência e uma das maiores empresas em gestão condominial e negócios imobiliários do Brasil, levando solidez e eficiência aos nossos clientes há mais de 80 anos. Estamos presentes nas cidades do Rio de Janeiro, Salvador, Fortaleza, Recife, Belo Horizonte, Brasília e Maceió.

**Bairros - Valores Médios Locação**

**4**

**Comparativo de Ofertas - Locação**

**5**

**IVL - Índice de Velocidade de Locação**

**6**

**IMV - Índice Médio de Vacância**

**7**

**Bairros - Valores Médios Vendas**

**8**

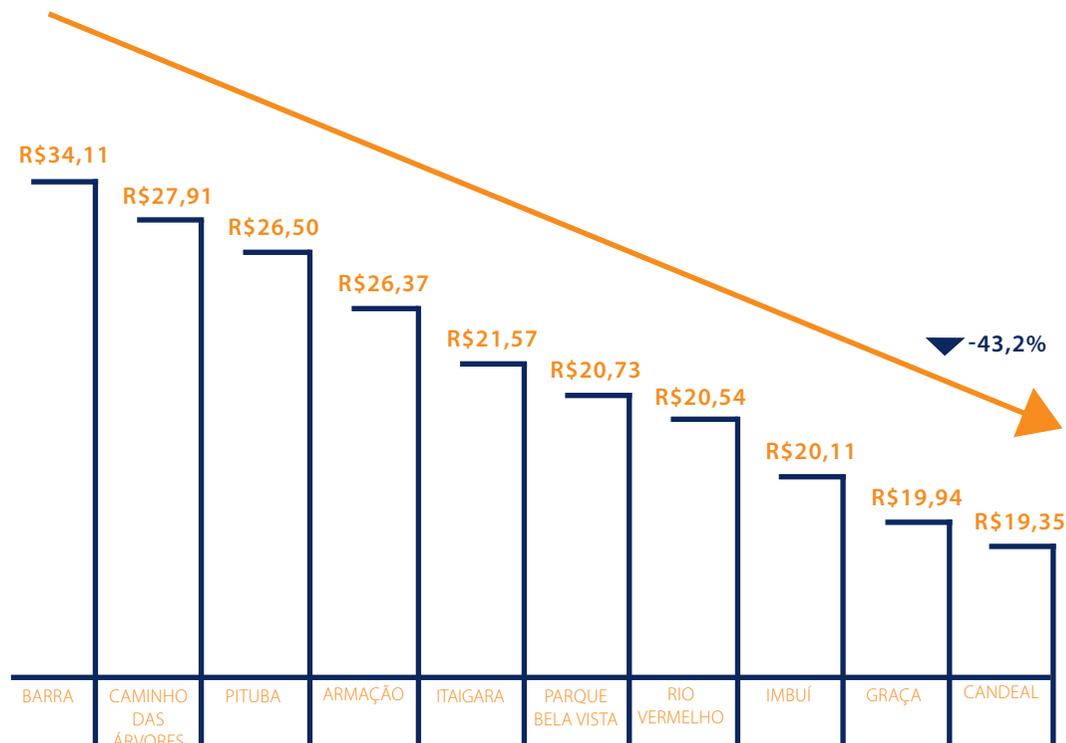
**Comparativo de Ofertas - Vendas**

**9**

## BAIRROS

## Valores Médios Locação

- Em análise os valores médios por metro quadrado, praticados nos bairros com maior número de ofertas em Salvador.
- A análise foi feita com uma base de mais de 5.200 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 4 dormitórios, como pode ser observado no gráfico.
- Ao comparar o valor mais alto que se encontra em Barra (R\$/m<sup>2</sup> 34,11) versus o valor mais baixo em Candeal (R\$/m<sup>2</sup> 19,35) verifica-se uma diferença de -43,2%.



# COMPARATIVO DE OFERTAS

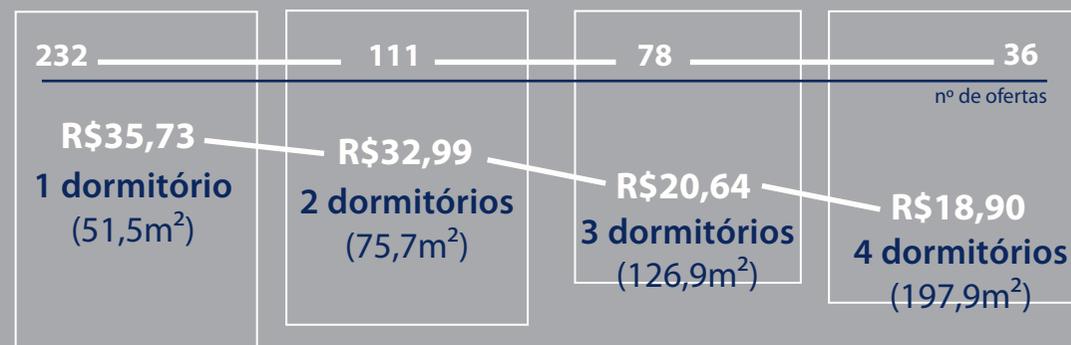
## Locação

- Foram registradas 5.230 ofertas de apartamentos de 1 a 4 dormitórios para locação em Salvador.
- Deste universo, foi selecionado o bairro de Caminho das Árvores para uma melhor análise, onde foram identificadas 457 ofertas (8,7% do total) distribuídas em 1, 2, 3 e 4 dormitórios.
- No gráfico, observa-se a média dos valores ofertados demonstrados por m<sup>2</sup>. Evidencia-se também, a quantidade de ofertas, com destaque para 429 ofertas de 1 dormitório (35,7% do total).

## COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m<sup>2</sup>

### Caminho das Árvores



Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

## IVL

### Índice de Velocidade de Locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de novembro de 2018 X novembro de 2017. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em novembro de 2018, o IVL foi de 137,5% na comparação com o mesmo mês do ano anterior e de 46,2% comparando com o mês anterior, apresentando aceleração no primeiro e no segundo levantamento.



O índice de velocidade locação calcula o percentual de crescimento ou redução de unidades alugadas, dentro de um determinado período.

IMV

## Índice Médio de Vacância

- Na análise desse índice foram selecionados os últimos 12 meses de cada período: Dezembro de 2016 a novembro de 2017 X dezembro de 2017 a novembro de 2018.
- Analisando **imóveis residenciais de 2 dormitórios no bairro de Rio Vermelho**, verifica-se que o IMV foi de 112 dias para o primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 116 onde verifica-se um aumento de 3,5% se comparados com o índice do ano anterior.

DIAS EM MÉDIA | DEZ/16 A NOV/17

2 DORMITÓRIOS

112

DIAS EM MÉDIA | DEZ/17 A NOV/18

2 DORMITÓRIOS

116

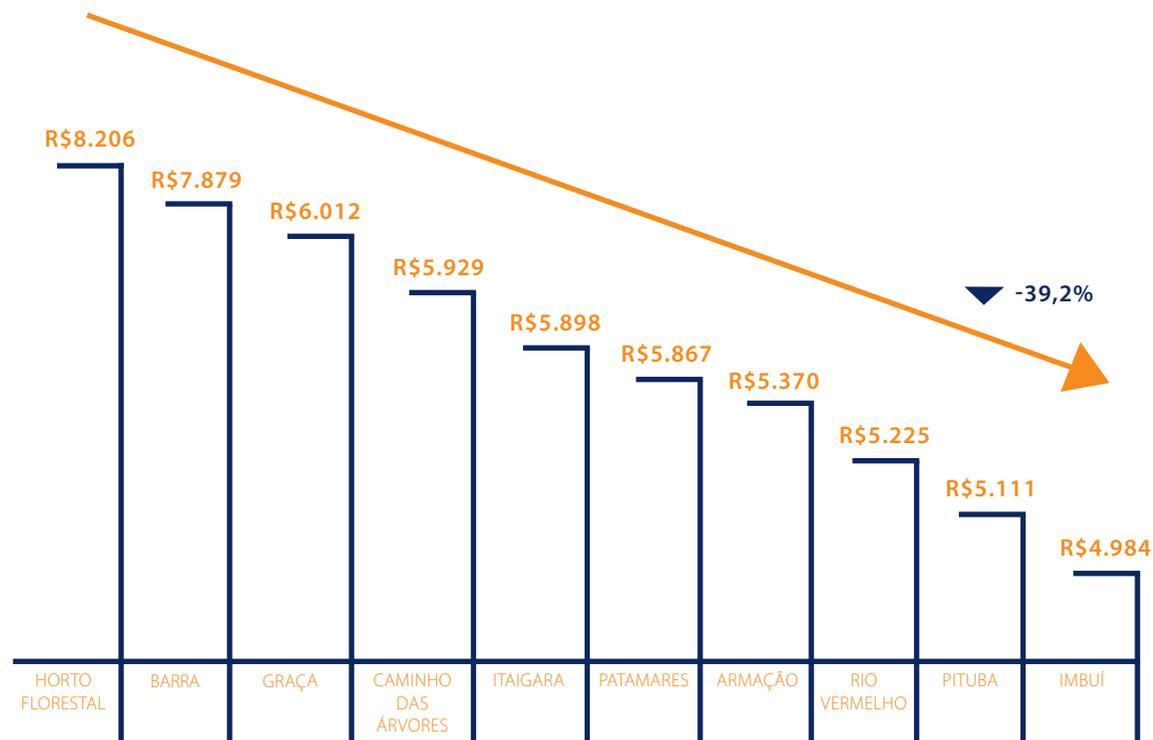
Rio Vermelho

O índice médio de vacância calcula quanto tempo leva-se em média para um imóvel ser locado em um determinado bairro ou região (dentro de um período pré determinado).

## BAIRROS

## Valores Médios Vendas

- Igualmente como analisado com os dados dos imóveis em locação, nessa análise seguem os valores médios por metro quadrado para venda, praticados nos bairros com maior número de ofertas em Salvador.
- A análise foi feita com uma base de mais de 24.100 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 4 dormitórios, como pode ser observado no gráfico.
- Comparando o maior valor (Bairro Horto Florestal - R\$/m<sup>2</sup> 8.206) versus o menor valor (Bairro Imbuí- R\$/m<sup>2</sup> 4.984) verifica-se uma diferença de -39,2%.



## COMPARATIVO DE OFERTAS

### Vendas

- Foram registradas 30.384 ofertas de imóveis para venda, sendo que 91,6% correspondem à ofertas Residenciais, 4,2% a Comerciais e 4% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro de Pituba, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 45% do total dessa amostra.

COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



**QUER  
SABER  
MAIS?!**

ENTRE EM CONTATO  
CONOSCO!

[inteligenciaimobiliaria.apsa.com.br](https://inteligenciaimobiliaria.apsa.com.br)  
[inteligencia.imobiliaria@apsa.com.br](mailto:inteligencia.imobiliaria@apsa.com.br)

< CLIQUE AQUI!



[apsa.com.br](http://apsa.com.br)

#### **RIO DE JANEIRO**

##### **BARRA**

Rua Comandante Júlio de Moura, 188 - sl. 201

##### **BOTAFOGO**

Rua Real Grandeza, 139 - sl. 207

##### **CENTRO**

Travessa do Ouvidor, 32

##### **COPACABANA**

Rua Santa Clara, 50 - sl. 217

##### **IPANEMA**

Rua Visconde de Pirajá, 303 - sl. 410 e 411

##### **LARGO DO MACHADO**

Largo do Machado, 54 - sl. 103

##### **LEBLON**

Rua General Venâncio Flores, 305 - sl. 205

##### **NOVA AMÉRICA**

Av. Pastor Martin Luter King Junior, 126 - sl. 909

12º andar - OFICCE 1000

##### **RECREIO**

Av. das Américas, 15.531 - lj. K

##### **TJUJUA**

Rua Conde de Bonfim, 255 - lj. 110 a 112

#### **BRASÍLIA**

##### **ÁGUAS CLARAS**

Av. Pau Brasil, Lote 06 - sl. 1811 - Ed. E-Business

#### **FORTALEZA**

##### **ALDEOTA**

Av. Desembargador Moreira, 2120 - sl. 1505

##### **VIA SUL**

Shopping 4000 Mall, Av. Washington Soares, 4000 - lj. 109 - Guarapes

#### **MINAS GERAIS**

##### **CAIÇARAS**

Av. Del Rey, 111, bl. D, sl. 204 A

#### **MACEIÓ**

##### **JATIÚCA**

Rua Deputado Elizeu Teixeira, 120

#### **RECIFE**

##### **BOA VIAGEM**

Av. Engenheiro Domingos Ferreira, 4.060 - lj. 01, 02 e 14

#### **SALVADOR**

##### **GRAÇA**

Rua Teixeira Leal, 83

##### **PITUBA**

Rua Pernambuco, 81 - lj. 23